

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, пос. Песочный, Пограничная ул., д. 122, литера А

1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки: 07.11.2022.

1.2. Дата составления отчета: 22.11.2022.

1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения Объекта оценки представлена на рис.1-2

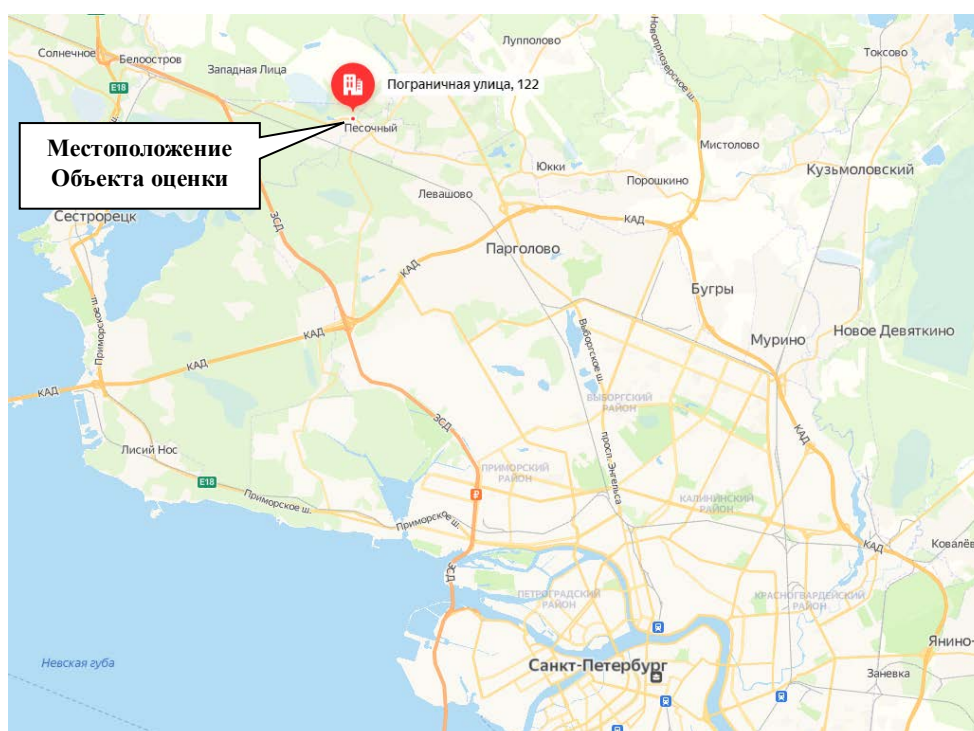


Рисунок 1. Схема местоположения размещения Объекта оценки на карте Санкт-Петербурга

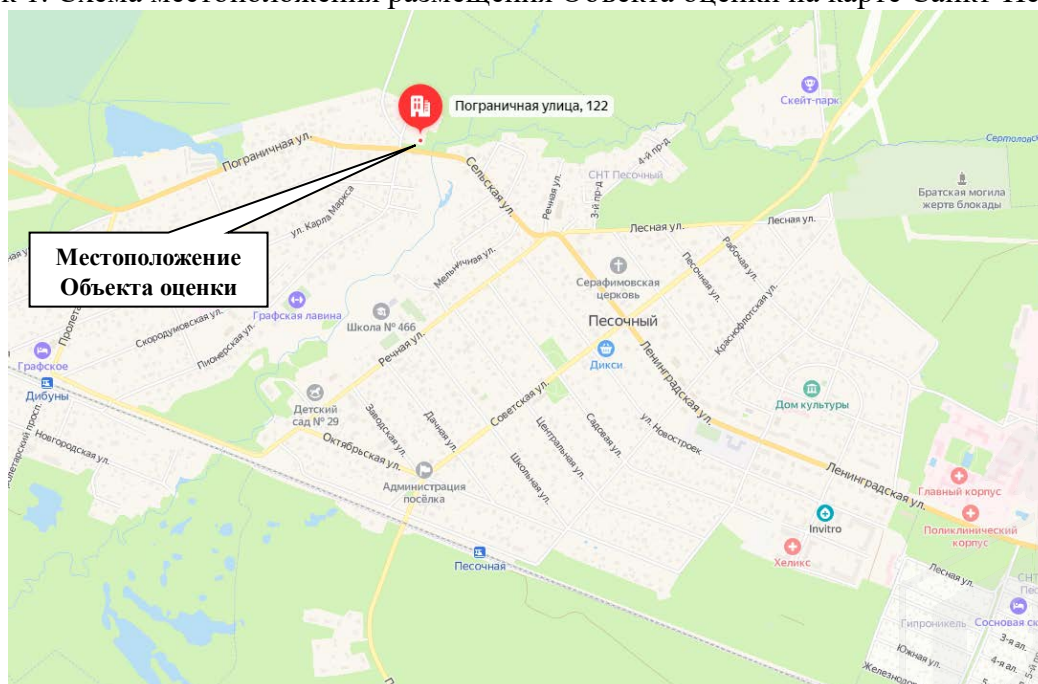
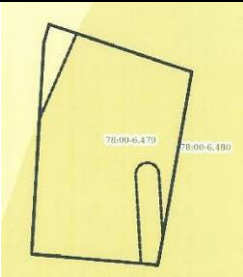


Рисунок 2. Схема местоположения размещения Объекта оценки в границах пос. Песочный

2.2. Краткая характеристика земельного участка, входящего в состав Объекта оценки

<i>Физические характеристики земельного участка</i>		
Площадь земельного участка	868,0 кв. м	Согласно выписке из ЕГРН
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0021302:2532	
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Песочный, Пограничная улица, земельный участок 122 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Песочный, Пограничная улица, дом 122, литера А)	
Категория земель	земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства	
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	2 956 557,90 (3 406,17 руб./кв. м)	
Ограничения в использовании земельного участка	Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга ЗРЗ (38) 01 Курортного района Санкт-Петербурга.	по данным письма ЦИОООКН от 22.02.2022 № 01-43-4015/22-0-1;
Функциональная зона в соответствии с законом Санкт-Петербурга №728-99 от 22.12.2005 г.	1ЖД - зона застройки односемейными индивидуальными жилыми домами (отдельно стоящих и/или блокированными), коллективных садоводств с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.	Генеральный план г. Санкт-Петербург
Территориальная зона в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 г. №524	«Т1Ж2-2» - жилая зона индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 квадратных метров с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры	Правила землепользования и застройки г. Санкт-Петербург
Подъезд к участку	Со стороны проезда не имеющего названия, примыкающего к Пограничной улице. Доступ – свободный; ограждение земельного участка находится в неудовлетворительном состоянии (фрагментарное).	по данным визуального осмотра



Форма земельного участка	 Близкая к прямоугольной	Согласно выписке из ЕГРН
Рельеф участка	С видимым перепадом высот	по данным визуального осмотра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	обеспечен всеми необходимыми коммуникациями (есть возможность подключения)	по данным визуального осмотра
Расположение в квартале	На первой линии застройки Пограничной улицы	по данным визуального осмотра
Улучшения земельного участка	На земельном участке расположено капитальное здание и некапитальные постройки в аварийном состоянии.	по данным предоставленных документов (Приложением 3) и визуального осмотра

2.3. Описание нежилого здания, входящего в состав Объекта оценки

Характеристика здания (жилого дома), входящего в состав оценки		
Кадастровый номер	78:38:0021302:2069	По данным представленных Заказчиком документов (см. Приложение 3)
Общая площадь здания (жилого дома), кв.м	52,7	
Год постройки	1961	
Этажность существующих улучшений (здания)	1	
Площадь застройки зданием, кв. м	74,4	
Строительный объем, куб. м	227,0	
Высота по наружному обмеру, м	3,0 / 3,05	
Назначение	Жилой дом	
Износ Объекта оценки в соответствии с технической документацией, %	43%, веранда – 45% (по данным технического паспорта составленного 30.08.2009 по состоянию на 26.05.1987)	По данным представленных Заказчиком документов и данным визуального осмотра
Состояние здания, фактическое использование	Аварийное, непригодное для проживания; на дату оценки не используется	
Доступ	Свободный, ограждение находится в неудовлетворительном состоянии (ограждение частичное)	По данным представленных Заказчиком документов
Ограничения ЦИОООКН	Здание не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия	
Инженерные коммуникации	<ul style="list-style-type: none"> • Электроосвещение, • Отопление от собственной котельной на твердом топливе, • Газоснабжение – баллонное. По данным визуального осмотра инженерные системы утрачены.	по данным Акта обследования помещения от 16.01.2019 №3 и визуального осмотра
Лифт	Отсутствует	по данным технического паспорта составленного 30.08.2009 по состоянию на 26.05.1987
Количество и типы входов	2 отдельных входа	по данным поэтажного плана и визуального осмотра
Ориентация окон	Двухсторонняя	по данным поэтажного

		плана и визуального осмотра
Внутренняя высота потолков, м	2,80	по данным поэтажного плана
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	Условно соответствует: установить не представляется возможным, поскольку осмотр внутреннего состояния жилого дома не проводился ввиду опасности для жизни. По состоянию на дату осмотра, Объект оценки отключен от инженерных коммуникаций; фундамент имеет неравномерную осадку, трещины в цементном цоколе; повреждения наружной обшивки стен; перекрытия прогнили, либо отсутствуют; кирпичная труба находится в стадии разрушения, внутренняя отделка утрачена, демонтировано отопительное оборудование, электроснабжение отключено. Фундамент веранды и крыльца разрушен, отклонение стен от вертикали, входные двери перекошены, конструкции крыши прогнили, частично отсутствует остекление.	согласно предоставленной документации (см. Приложение 3) и данным визуального осмотра
Кадастровая стоимость, руб.	364 199,0 (6 910,8 руб./кв. м)	Согласно выписке из ЕГРН
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены	

Ниже в таблице приведено описание конструктивных элементов здания, входящего в состав оцениваемого Объекта, согласно предоставленному Техническому паспорту, составленному 30.08.2009 по состоянию на 26.05.1987.



Таблица 1. Конструктивные элементы здания лит. А (основное строение)

VIII. Описание конструктивных элементов строения и определение износа									Литера Д		
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов (хорошее, удовлетворительное, деформации, осадки, трещины, гниль и прочие)	Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Уд. веса после применения поправок	Процент износа элемента	Процент износа к строению (гр. 7хгр. 8): 100	Текущие изменения		
									197 г.	% износа	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	элементы	к строению	
1	Фундамент	кирпичная кладка в массиве забир	хорошее состояние	9	1,15	10,35	45	4,66			
2	Наружные и внутренние капитальные стены	каркасно-железобетонные	хорошее состояние	17	1	17	55	9,35			
3	Перегородки	деревянные	хорошее состояние	3	1	3	40	1,20			
4	Перекрытия	чердачное	деревянные	2	1	2	40	3,20			
		междуэтажные	железобетонные	2	1	2	25	2			
5	Крыша	щипорядная по стр. стропилам	хорошее состояние	15	1	15	45	6,75			
6	Полы	1-го этажа	в 1 ряду	14	0,7	9,8	45	4,41			
		последующих этажей	серии				35	3,43			
7	Проемы	окна	двойные деревянные	7	1,2	8,4	40	3,36			
		двери	деревянные	5	1	5	30	1,5			
8	Отделка	внутренняя	штукатурка, обои, краска	10	1,05	10,5	30	3,00			
		наружная	штукатурка, краска	4	1	4	45	1,80			
9	Отопление	водопровод	железные	3	-	-	-	-			
		кухонные очаги	железные	2	-	-	-	-			
10	Разные работы (крыльца, лестницы и пр.)	каменная кладка	хорошее состояние	3	1	3	40	1,2			
				Итого:	100	×	93,92	×	31,84	×	40,85

ПЛАНОВАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ
 30.08.2009
 (дата) (Ф.И.О. исполнителя)

Процент износа, приведенный к 100 - графа 9х100 / графа 7 = $\frac{31,84}{93,92} = 34\%$
 43%

Таблица 2. Конструктивные элементы и процент износа веранды (лит. а)

XI. Исчисление стоимости основной и отдельных частей строения и пристроек

Литера по плану	Наименование частей строения и пристроек	№ таблицы	Стоимость измерителя по табл.	Ценностные коэффициенты	Стоимость измерит. после прим. ц. к.	Надбавка к стоимости измерителя				Стоимость измерителя с поправками	объем — куб. м площадь — кв. м	Восстановительная стоимость (руб.)	пр. износа	Действительная стоимость (руб.)
						электро	цоколь	отопление	газ					
А	Осн. часть	9	25,88	0,74	21,13			1,86		26,19	187	4892	43	2799
а	Веранда	33	78,5	1,0	78,5					78,5	12,1	957	43	618
	Добавки								400	30		430	75	323
			$1 м^2 = \frac{3233}{52,7} = 61,35 руб.$											
											6279		4258	
													3638	

2.4. Описание локального окружения

Характеристика	Описание / значение	Примечание
Описание локального местоположения		
Административный район	Курортный	
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения Объекта оценки ограничен Пограничной и Пионерской улицами, проездом без названия, зоной зеленых насаждений.	
Расположение в квартале	1-я линия застройки Пограничной улицы.	см. рис. 7.3.2
Характеристика застройки квартала	Ближайшая застройка микрорайона расположения Объекта оценки представлена преимущественно индивидуальным жилым строительством (ИЖС), зоной зеленых насаждений.	см. рис. 7.3.2, данные визуального осмотра
Объекты окружения	В непосредственной близости расположены: объекты ИЖС, шиномонтажные мастерские, гостиница «Крона», подростковый молодежный центр и пр.	см. рис. 7.3.2, данные визуального осмотра
Доступность автомобильным транспортом		
Ближайшие к Объекту оценки магистрали	Белоостровское шоссе, примыкающее к ЗСД.	данные https://2gis.ru
Значимость магистралей	Движение высокой активности автомобильного и грузового наземного транспорта.	
Возможность подъезда к Объекту	Со стороны проезда не имеющего названия, примыкающего к Пограничной улице.	см. рис. 7.3.2
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую».	
Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков		
Уровень транспортных потоков по улице	Практически отсутствуют в виду расположения в зоне ИЖС.	по данным визуального осмотра
Уровень пешеходных потоков по магистрали	Практически отсутствуют в виду скоростного движения по Белоостровскому шоссе.	
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	Практически отсутствуют	
Характер и состав пешеходных потоков	Транзитный, жители пос. Песочный	
Доступность общественным транспортом		
Расстояние до ближайшей станции метро	Станция метрополитена «Озерки» удалена от квартала расположения оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 20 км.	по данным программного продукта 2GIS и Яндекс карты
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта - «Ключевая улица», расположена на удалении от оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 250 м. Общественный наземный транспорт представлен следующими маршрутами: автобусы №№109Б, 315, 680, соединяющие Песочный с пгт Рожино, г. Сестрорецк и ст.	

Характеристика	Описание / значение	Примечание
	метро «Озерки». Железнодорожная станция «Песочная» расположена на удалении от оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 2 км.	
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительную».	
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ		
Возможность подъезда грузового транспорта	Возможен подъезд грузового транспорта со стороны Пограничной улицы.	по данным визуального осмотра
Условия погрузо-разгрузочных работ	Объект оценки имеет хорошие условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ: свободная от застройки территория земельного участка, входящего в состав оцениваемого Объекта, имеет достаточно места для осуществления погрузо-разгрузочных работ и маневрирования грузового транспорта, Погрузо-разгрузочные механизмы на Объекте оценки отсутствуют.	по данным визуального осмотра
Подъездные пути, условия парковки	Состояние покрытия (асфальтовая дорога) подъездных путей можно охарактеризовать как «удовлетворительное», парковка возможна на свободной от застройки территории оцениваемого Объекта, тип парковки – стихийная. В целом, условия парковки можно оценить как «хорошие».	по данным визуального осмотра

2.5. Обременения объекта (Обременения ЦИОООКН, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды - отсутствует.

Б) Обременения ЦИОООКН, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

В соответствии с предоставленным письмом ЦИОООКН от 22.02.2022 объект по адресу: 197758, Санкт-Петербург, пос. Песочный, Пограничная ул., д. 122, литера А, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(38)01).

2.6. Фотографии Объекта оценки

	
Фото 1. Условия подъезда к территории Объекта оценки со стороны Пограничной улицы	Фото 2. Условия подъезда к территории Объекта оценки со стороны Пограничной улицы
	
Фото 3. Вид на Объект оценки	Фото 4. Вид на Объект оценки



Фото 5. Вид на Объект оценки



Фото 6. Вид на здание в составе Объекта оценки



Фото 7. Вид на Объект оценки



Фото 8. Вид на Объект оценки



Фото 9. Вид на Объект оценки (Газовый распределительный щит)



Фото 10. Вид на Объект оценки с Пограничной ул.



Фото 11. Вид на Пограничную ул. Асфальтовое покрытие



Фото 12. Вид на Пограничную ул. Асфальтовое покрытие

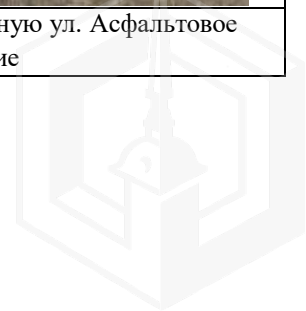




Фото 13. Окружение Объекта оценки. Река Черная.



Фото 14. Окружение Объекта оценки. Река Черная.

2.7. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

Анализ участка как условно свободного:

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного

Наиболее эффективным вариантом использования земельного участка как условно свободного является строительство на нем индивидуального жилого дома (ИЖС).

Анализ участка как застроенного

Наиболее эффективным вариантом использования участка с расположенным на нем объектом капитального строительства может быть признан вариант является его реализация на торгах в текущем состоянии.

2.8. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта недвижимости (жилого дома совместно с земельным участком), расположенного по адресу:

Санкт-Петербург, пос. Песочный, Пограничная ул., д. 122, литера А,

по состоянию и в ценах на дату оценки, 07 ноября 2022 г., (НДС не облагается)¹ составляет:

4 500 000 (Четыре миллиона пятьсот тысяч) руб., в том числе:

- рыночная стоимость здания, входящего в состав объекта оценки, составляет:

30 000 (Тридцать тысяч) руб.;

- рыночная стоимость земельного участка, входящего в состав объекта оценки, составляет:

4 470 000 (Четыре миллиона четыреста семьдесят тысяч) руб.

Полученный результат может быть использован для принятия решения о продаже объекта на торгах в порядке реализации постановления Правительства Санкт-Петербурга от 20.01.2009 № 12.

¹ В соответствии с п.п.6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектами налогообложения. Под реализацией, в соответствии со ст. 39 НК РФ, понимается переход права собственности. Кроме того, согласно пп. 22, п. 3, ст. 149, ч. 2 НК РФ не подлежат налогообложению (освобождаемые от налогообложения) операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них.

